RENTAL MARKET REPORT

St. Catharines-Niagara

Canada Mortgage and Housing Corporation

OCTOBER 2002 SURVEY

Vacancy Rate Edges up in 2002

The rental market vacancy rate in the St.Catharines-Niagara Census Metropolitan Area rose from 1.9 per cent to 2.4 per cent in October 2002. This number nevertheless masks the distribution of vacancy rates among the various surveyed zones. A careful look at the data does indeed indicate a contrasting picture across several zones. This vacancy rate breaks a sequence of 6 consecutive yearly declines in vacancy rates for the CMA. The number of vacancies and the rental universe influence the vacancy rate. For the CMA, vacancies increased from 316 to 387 and the rental stock dipped from 16,238 to 16,193 units. Subsequently these shifts drove up the vacancy rate. Employment and income growth have been strong in the region. Low mortgage rates, which translates into lower carrying costs

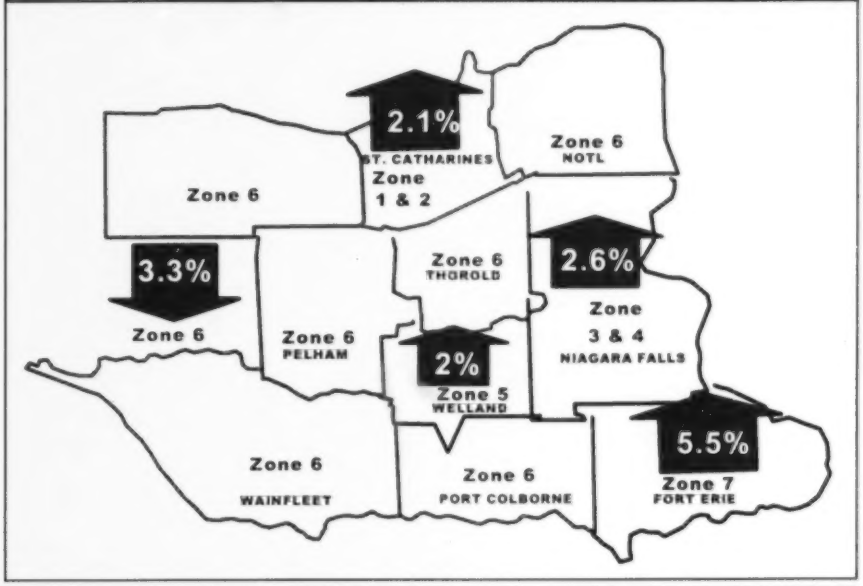
IN THIS ISSUE

1 Vacancy Rate Edges up
2 Summary
3 St.Catharines-Niagara vacancy rate 5th highest in Ontario
3 The Global picture
4 National Overview
4 Submarket Highlights
7 Average rents
8 The Double Cohort
8 Looking ahead in 2003

Statistical Tables

9 Apartment vacancy rates by zone and types
10 Average apartment rents by zone and type
10 Apartment vacancies and universe
11 Row vacancy rates by zone and type
11 Row average rents
11 Apartment vacancy rates by structure size and bedroom type
12 Row vacancies and universe
12 Apartment average rents by structure size and bedroom type
12 Apartment vacancy rates by age of structure
12 Publicly initiated units.

RENTAL SUBMARKETS 2002



CMHC Ontario Business Centre, Market Analysis
Nash Peerbocus
Tel: (416) 218-3424 Fax: (416) 218-3314
npeerboc@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

SUMMARY

Vacancy rates in the CMA rose from 1.9 per cent to 2.4 per cent in 2002. Welland recorded the lowest rate at 2 per cent while Fort Erie registered the highest rate at 5.5 per cent.

Vacancy rates were much higher in older units which skewed the CMA average vacancy rate

Average rents rose by 2.4 per cent. Fort Erie registered the largest rent appreciation at 8.5 per cent whereas in zone 3(the core of Niagara Falls) rents fell by 0.8 per cent.

Vacancies increased by 18 per cent while the rental stock shrunk by 0.3 per cent indicating a demand-induced fall in vacancy rates

The near and medium term macroeconomic environment supports a fall in vacancy rates for 2003.

combined with the remarkable performance of the labour market, have allowed buyers to make the switch from renting to home ownership. Subsequently the vacancy rate went up. The increasing trend in ownership rate during a period of low mortgage rates is supported by Census data. Indeed from 1996 to 2001, mortgage rates have been near historical lows. Over that period ownership rates have increased from 71 per cent to 73 per cent. The number of adults in the CMA aged between 20 and 29 fell from 46, 475 in 1996 to 42, 715 in 2001. This cohort is traditionally viewed as the renter population. From a pure demographic perspective the pool of renters has shrunk. Furthermore Census 2001 data also indicate that a large proportion of young adults are choosing to stay at home with their parents-44 per cent in 1996 compared to 48 per cent in 2001. The possible reasons for this shift are explored on page 3. The combination of the above two trends leads to fewer young adults renting out thus driving up the vacancy rate.

LOCAL PUBLICATIONS GIVE YOU INFORMATION FOR TODAY'S HOUSING MARKETS

Now you can take advantage of Canada Mortgage and Housing Corporation's network of expert analysts and economists in 26 major urban areas. Our local housing market publications give you the most comprehensive housing statistics and market intelligence available in Canada.

Housing Now: Your Link To The Housing Market summarizes monthly data and statistics in 26 urban centres, including housing starts, mortgage rates, economic indicators, new home prices, absorption rates and unsold inventory by dwelling type, and provides topical analyses of economic and demographic developments affecting local housing markets. Published monthly in large CMA's and quarterly in smaller CMA's.

Forecast Summary analyses and forecasts the most recent movements in the resale and new housing markets in more than 26 major urban centres. Market trends include local MLS activity, average prices, ratios comparing sale prices and list prices, factors affecting the local economy, forecasts for housing starts and new home prices, sales levels and mortgage rates. Available two times per year in larger urban centres.

For subscriptions, call 1-800-493-0059. We accept VISA, MasterCard or American Express cards. Many market analysis publications are now available on the Internet. Visit our website at www.cmhc-schl.gc.ca or call 1-888-246-6763 to find out how to use this timely service.

The Global Picture

There is clear indication of a wide dispersion in vacancy rates among the new and old units. In general the vacancy rate in newer units is much lower than the CMA average.

Vacancy rates are also lower in larger buildings. In effect the vacancy rates for structures containing more than 100 units fell to 0.8 from 1.3 last year. In structures with 3 to 5 units, the rate reached 5.5 in October 2002.

The high vacancy rates in older apartment units and among smaller structures drove the overall vacancy rates in the region.

Last October the vacancy rate was generally lower across all zones. This year, older rental units stayed vacant driving up the vacancy rates particularly among 2 bedrooms in zones 3, 4 and 7 and among 1 bedroom units in zone 2. One of the reasons they stayed vacant is the fact that older units tend to come with fewer amenities than newer units.

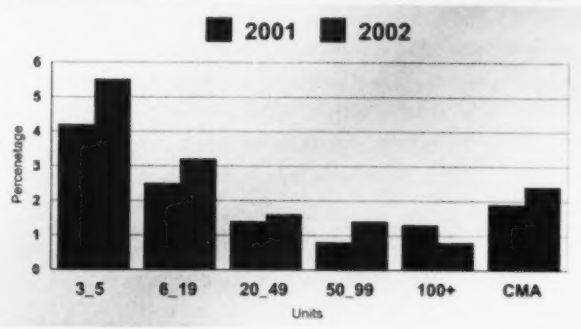
Newly formed households must choose between rental or homeownership. In addition, existing households can switch tenure, often moving from rental to homeownership. Given that mortgage rates have been near historical lows, a large number of renters switched to home ownership. Indeed ownership rates have increased from 71 per cent in 1996 to 73 per cent in 2001.

Furthermore the fact that a larger proportion of youth is choosing to stay at home did not help to fill out the vacant units. In 1996, 44 per cent of young adults aged 20 to 29 stayed at home with their parents compared to 48 per cent in 2001. There are a number of reasons for this. Firstly, young adults who do have jobs may opt to own a car-with corresponding high automotive insurance premiums-thus diverting funds away from rents. This indicates a change in preferences; choosing to stay at home and own a car rather than rent an apartment and use public transportation. Secondly, rents have also been rising albeit at a declining rate. Relatively expensive rents may also account for the increase in the number of young adults staying at home with their parents. Finally, tuition fees have been rising steadily over the last decade. Students who make up a significant proportion of that cohort might have decided to stay at home in order to minimize the cost of their schooling.

In terms of demographics, the number of adults aged 20 to 29 decreased from 46, 475 in 1996 to 42, 715 in 2001. This is consistent with the age structure of the population in the region. The largest proportion of this cohort lives in St.Catharines. Not surprisingly the vacancy rates for one and two bedroom types are substantially lower in St.Catharines(especially zone 2) than for the overall CMA average.

Youth employment since early January has been rising. This may have helped to depress vacancy rates in St.Catharines as well as Niagara Falls, which account for the second largest proportion of young adults in the CMA.

Vacancy rates by structure size



Vacancy rates by Census Metropolitan Area	Apartment		Row	
	2001	2002	2001	2002
Atlantic Region				
St. John's CMA	2.5	2.7	**	0
Halifax CMA	2.8	2.7	3.1	4.4
Saint John CMA	5.6	6.3	**	**
Quebec Region				
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.9	1.9	2.3
Montreal CMA	0.6	0.7	0.3	0.3
Quebec CMA	0.8	0.3	0	0.3
Sherbrooke CMA	2.3	1.8	1.9	0
Trois-Rivieres CMA	4.7	3	0	0
Ontario Region				
Hamilton CMA	1.3	1.6	0.9	1.2
Kingston CMA	1.5	0.9	0	1
Kitchener CMA	0.9	2.3	1.4	1.5
London CMA	1.6	2	2.5	1.7
Oshawa CMA	1.3	2.3	1	2
Hull CMA	0.6	0.5	0	0
Ottawa CMA	0.8	1.9	0.8	1.8
St. Catharines-Niagara CMA	1.9	2.4	2.8	3.1
Greater Sudbury CMA	5.7	5.1	8.5	4.7
Thunder Bay CMA	5.8	4.7	5.5	3.4
Toronto CMA	0.9	2.5	0.7	3
Windsor CMA	2.9	3.9	1.9	3.6
Prairie Region				
Calgary CMA	1.2	2.9	1.2	2.6
Edmonton CMA	0.9	1.7	1.2	1.3
Regina CMA	2.1	1.9	0.8	1.7
Saskatoon CMA	2.9	3.7	3.1	4.3
Winnipeg CMA	1.4	1.2	2.3	1
British Columbia Region				
Abbotsford CMA	2.4	2	1.5	1.8
Vancouver CMA	1	1.4	0.7	1.3
Victoria CMA	0.5	1.5	0.4	1.3
All	1.1	1.7	1.4	2

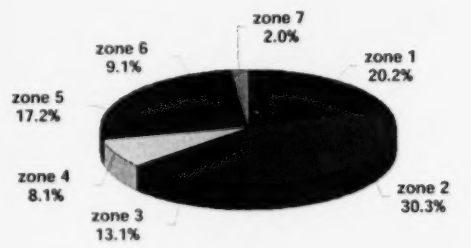
National comparison

The apartment vacancy rate in St.Catharines-Niagara is the fifth highest in Ontario. It lies in between Oshawa(2.3) and Toronto (2.5). Thunder Bay, Greater Sudbury and Windsor had higher rates than St.Catharines-Niagara. Kingston recorded the lowest vacancy rate at 0.9 per cent. Compared to the rest of Canada the region ranked eleventh out of the 28 CMA's.

Trois Rivieres and Victoria have a slightly older age distribution than St.Catharines-Niagara. Their apartment vacancy rates were 3 and 1.5 per cent respectively.

For row units, St.Catharines-Niagara with a vacancy rate of 3.1 ranked fourth among the 12 CMA's in Ontario. Within Canada it ranked 23rd out of the 28 CMA's. Both Victoria and Trois Rivieres had lower row vacancy rates than St.Catharines-Niagara.

Chart A
Distribution of Units by Zones



Sub-market Highlights

Although the vacancy rate for the region stands at 2.4 per cent, a different picture emerges for the major sub-markets. Zones 1 to 4 make up 71 per cent of the rental market(chart A). One and two bedroom units compose 89 per cent of the rental stock.

A cross-sectional distribution by zones and bedroom types indicate that activity in zones 1 to 4 drives rental dynamics for the whole CMA. A further segregation by age of the units help to refine the analysis. In fact just over two thirds of the rental units were built before 1976. In what follows these units will be referred to as older units while those built after 1976 will be termed newer units.

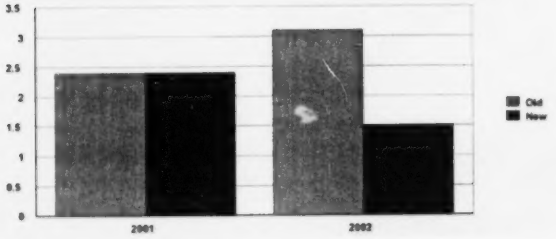
Zone 1(Core of St.Catharines)

The overall vacancy rate for zone one hardly changed increasing from 2.4 to 2.5. The rate for

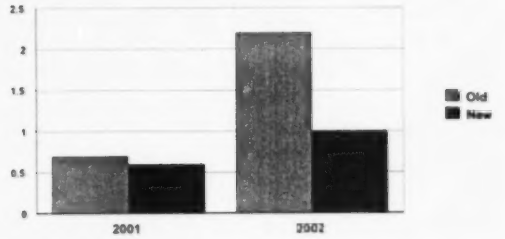
Rental activity is concentrated in St.Catharines and Niagara Falls.

older units was 3.1 per cent compared to a rate of 1.5 per cent for newer units. A similar picture emerges for newer 2 bedroom units.

Rates for old and new units in zone 1
Chart B



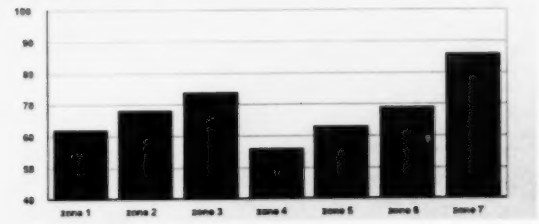
Rates for old and new units in zone 2
Chart C



The older units make up a large proportion of the market. An increase in the rate in this sub-segment drove up the overall rate in zone 1.

among older units have driven up the overall vacancy rate for zone 2. In fact the vacancy rate for old units was 2.2 per cent compared to 1 per cent for newer units.

Percentage of units built pre-1976



Zone 2(non-core St.Catharines)

In 2001 overall rate in zone 2 was 0.7 per cent. This provided a strong incentive for potential landlords to enter the market. However as mentioned previously low mortgage rates encouraged the shift into home ownership. Hence a lot of units were left vacant.

Once again the significant increase in vacancy rates among older units have driven up the overall vacancy rate for zone 2. In fact the vacancy rate for old units was 2.2 per cent compared to 1 per cent for newer units.

The number of 3 bedroom units in zone 2 make up 44 per cent of the total rental stock of three bedroom units in the CMA. The vacancy rate was 1 per cent in 2002 , up slightly from 0.6 per cent last year but still well below the CMA average. The rental stock increased by 29 units yet vacancies rose only by 2 units reflecting strong overall demand for 3 bedroom units in zone 2.

Zone 3 and 4(Niagara Falls)

The overall vacancy rate for the zone stayed unchanged at 2.8 per cent. However there was a lot of turnover. The core of Niagara has seen substantial job growth in the services sector. Youth employment has been going up since January 2002. This may have allowed the younger renters to opt for the relatively less expensive older one bedroom units in the region. The tenure switch from rental to homeownership in the core of Niagara Falls led to an increase in the vacancy rates for relatively more expensive 2-bedroom units.

Zone 5

The overall vacancy rate was 2 per cent, up from 1.6 per cent last year. The rate understate the dynamics in that zone. Demand in Welland remained strong as shown by a lower 1-bedroom vacancy rate. However competition from homeownership- reflected in greater vacancies in larger units- caused the overall vacancy to inch higher.

Row rental units

The number of row rental units dropped from 948 to 928 in 2002. The number of vacancies rose from 27 to 29. Subsequently the vacancy rate rose from 2.8 to 3.2 in 2002. Most row units were concentrated in the non-core area of St.Catharines and Welland. Vacancies increased significantly in two bedroom units (from 1 to 9) and three bedroom units (from 2 to 11) in zone 2. In Welland vacancies in three bedroom units fell from 10 to 1 unit in 2002.
Rents rose 2.1 per cent to $687 for 2 bedroom units. For three bedroom units rents climbed 0.7 per cent to $720. For all row units across the CMA rents rose 2.3 per cent to $708 .

Public Apartments

The vacancy rate in assisted apartment units dropped from 0.5 to 0.2 in 2002. The reduction in vacancies occurred mainly in two bedroom units (from 16 to 5) and three bedroom units (from 8 to 2). Rental stock for two bedroom units increased by 15 while the stock of three-bedroom units rose by 20 units.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey each year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.
Rent: Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, electricity, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.
Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.
Rental Row Structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many landlords, property managers and superintendents who participated. We gratefully acknowledge their assistance.

Average rents for the CMA

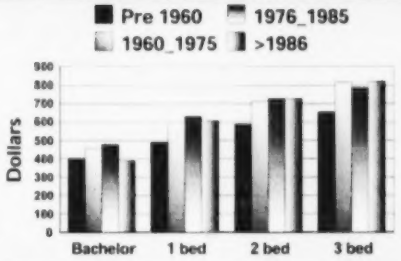
There is a dynamic interaction between rents and vacancy rates. Generally speaking as vacancy rate rise one might expect rents to decline. However that is not always the case. Often there is price stickiness in the rental market. Often landlords refrain from increasing rents in order to keep a good longstanding tenant.

These unobserved behavioural characteristics are sometimes key to understanding why rents did not increase or if they did, why they increase by less than the recommended guidelines. On the other hand market factors may give a clear indication of why rents rose.

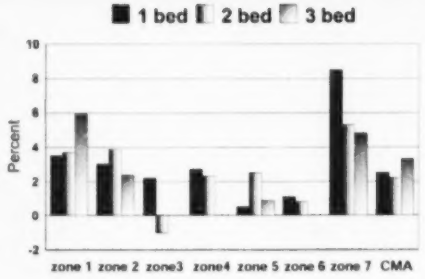
In the one bedroom submarket rents rose 2.5 per cent. The largest rent appreciation occurred in the core(3.5 per cent) and remainder(3 per cent) of St.Catharines, and Fort Erie(8.5 per cent). In the two bedroom sector, rents increased on average by 2.2 per cent and increases were concentrated in St.Catharines(zones 1&2), the non-core area of Niagara Falls(zone 4), Welland(zone 5) and Fort Erie(zone 7).

Largest rent increase in Fort Erie

Rents by age and bedroom type



Rent Growth 2001-2002



In fact Fort Erie saw the largest rent increase at 5.3 per cent. In the core area of Niagara Falls, two bedroom rents actually declined due to competition from homeownership.

In the three bedroom sector, the largest rent increase of 5.9 per cent occurred in the core area of St.Catharines where the vacancy rate stood at 3.7 per cent. The high vacancies occurred because rents were comparable to carrying costs on a mortgage. After adjusting for inflation rents increased by 0.5 per cent in the CMA.

By age the largest rent increase occurred in units built between 1960 and 1974. The highest rents paid were for units built between 1975 and 1984 where the vacancy rate was lowest by age distribution.

Making a Move Towards Sustainability

CMHC offers a wide cross-section of information products to consumers and the housing industry in order to enable informed purchasing and decision-making. CMHC information products include publications on sustainability. With the help of CMHC, consider sustainability when choosing the next neighbourhood to call your home. To order a copy of "*Your Next Move: Choosing a Neighbourhood With Sustainable Features*" and other research publications, call 1-800-668-2642 or visit us online at www.cmhc-schl.gc.ca.

Focus on the Double Cohort

The Impact of the Double Cohort

In 1997 the Ontario Government introduced a new four year high school program. In 2003 graduates from this new program as well as graduates from the old OAC five year program will significantly increase the pool of applicants for colleges and universities. In the short run this double cohort of student will inevitably generate enrolment pressure at the college and university levels. The Ministry of Training, Colleges and Universities estimates that 78,000 additional students will be enrolled at colleges and universities by 2005. In the long run enrolment pressure will also arise from an important demographic factor namely expansion of the 18 to 21 age group. Projections from the Ontario Ministry of Finance indicate that this age group will reach a peak of 710,000 (5.3 per cent of the Ontario population) around 2012. In the St.Catharines-Niagara region Brock university and Niagara College absorb a large number of post-secondary students. Brock university expects enrolments to hit 14,455 in 2003/2004- approximately 1300 more students over the last academic year. Out of this total 9800 students are expected to be full-time students. Niagara college had 5,803 full time students in the 2002 academic year. This number will likely increase in 2003.

Brock can provide 2400 residence beds. Historically 30 per cent of students who attend Brock university are from the Niagara region and the majority of these students probably stay at home with their parents. The rest either commute or rent. Niagara College can provide around 415 residence beds. Undoubtedly there will be an increased demand for rental units in September 2003. Our survey is carried out in October. Consequently this increased demand will be reflected in the numbers, thus exerting a downward pressure on the vacancy rates in the region.

Looking ahead in 2003

On December 3rd the Bank of Canada left the overnight rate at 2.75 per cent. Reasons advanced include the slower pace of Canadian economic growth in the second half of 2002, continued financial and geopolitical uncertainties as well as lingering global economic weakness. Nevertheless the Bank expects growth to pick up in the second half of 2003. All this implies that mortgage rates will remain low in the near to medium term. Strong job growth, steady income growth combined with low rates will continue to attract potential homebuyers thus sustaining the rise in ownership rates. Subsequently the pool of renters from this set of buyers will shrink thus generating more rental vacancies.

On the other hand as rates slide up in the medium to long term the expected deceleration in the resale market will boost entry into the rental market. Furthermore job growth in the younger age groups will substantiate demand for rental units. More rental demand will also come from the group of additional students in the region in 2003. These factors will exert a downward bias on vacancies.

The dynamics between the above two effects will ultimately determine both the vacancy rate and average rents in the CMA. The vacancy rate will be lower in 2003- decreasing to 2 per cent. Rents on the other hand will edge up. Two bedroom units will likely increase by 2.2 per cent from the 2001 level to reach $710.

Table 1: Apartment Vacancy Rates

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type
St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1- Core	1.0	3.4	2.1	2.1	2.4	2.6	10.3	3.7	2.4	2.5
Zone 2- Remainder	0.0	11.4	0.7	2.6	0.7	1.0	0.6	1.1	0.7	1.9
Zone 1&2-St.Catharines City	0.6	6.4	1.3	2.4	1.3	1.6	2.1	1.5	1.4	2.1
Zone 3 -core	**	**	5.9	3.0	0.5	2.9	**	**	2.8	2.8
Zone 4- Remainder	**	**	1.8	0.9	1.2	3.1	**	**	1.7	2.4
Zone 3&4 -Niagara Falls City	**	**	4.8	2.5	0.8	3.0	**	**	2.4	2.6
Zone 5- Welland	0.0	1.2	2.6	2.1	1.4	1.5	0.3	4.6	1.6	2.0
Zone 6- Other Areas	**	**	5.1	4.1	3.5	2.5	2.5	**	4.2	3.3
Zone 7- Fort Erie	**	**	2.9	5.5	4.5	5.8	0.0	0.0	4.2	5.5
St.Catharines-Niagara CMA	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.5**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

Table 2 : Average Apartment rents

Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type
St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1- Core	$421	$439	$567	$587	$679	$704	$750	$794	$612	$638
Zone 2- Remainder	$459	$483	$605	$623	$718	$746	$849	$869	$683	$705
Zone 1&2-St.Catharines City	$436	$457	$587	$607	$704	$730	$835	$857	$656	$679
Zone 3 -core	**	**	$549	$561	$693	$681	**	**	$624	$619
Zone 4- Remainder	**	**	$593	$609	$679	$695	**	**	$660	$681
Zone 3&4 -Niagara Falls City	**	**	$561	$572	$687	$687	**	**	$637	$642
Zone 5- Welland	$387	$397	$550	$553	$643	$659	$675	$681	$608	$614
Zone 6- Other Areas	**	**	$522	$528	$632	$637	$675	**	$593	$601
Zone 7- Fort Erie	**	**	$482	$523	$561	$591	$663	$695	$519	$555
St.Catharines-Niagara CMA	**$424**	**$431**	**$569**	**$583**	**$680**	**$695**	**$761**	**$786**	**$635**	**$650**

Notes

N/U...Not in Universe that is no structures in the universe
N/A...Not applicable that is no structures in the sample.
** Not available because of reliability or confidentiality.

Table 3: Number of Apartment Units- Vacant and Total (Universe)

Number of Apartment Units By Zone and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1- Core	7	197	31	1455	37	1418	4	98	78	3168
Zone 2- Remainder	14	121	47	1782	25	2491	5	498	92	4892
Zone 1&2-St.Catharines City	20	318	78	3237	62	3909	9	596	170	8060
Zone 3 -core	**	**	25	836	34	1174	**	**	60	2134
Zone 4- Remainder	**	**	3	281	27	854	**	**	31	1288
Zone 3&4 -Niagara Falls City	**	**	28	1117	61	2028	**	**	90	3422
Zone 5- Welland	1	93	21	1000	22	1455	12	260	56	2808
Zone 6- Other Areas	**	**	20	496	22	863	**	**	50	1509
Zone 7- Fort Erie	**	**	10	187	10	181	0	12	22	394
St.Catharines-Niagara CMA	**24**	**587**	**157**	**6037**	**177**	**8436**	**28**	**1133**	**387**	**16193**

Table 4

Row Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1- Core	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 2- Remainder	**	**	N/U	N/U	0.8	7.6	0.9	5.4	0.9	6.2
Zone 1&2-St.Catharines City	**	**	N/U	N/U	0.8	7.6	0.9	5.0	0.9	5.9
Zone 3 -core	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	0.0	3.6
Zone 4- Remainder	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3&4 -Niagara Falls City	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5- Welland	N/U	N/U	**	**	**	**	5.8	0.6	6.7	1.0
Zone 6- Other Areas	**	N/U	**	N/U	**	**	**	**	**	**
Zone 7- Fort Erie	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	0.0	0.0
St.Catharines-Niagara CMA	**	**	**	**	**0.9**	**5**	**3.4**	**2.4**	**2.8**	**3.1**

Table 5

Row Average Rents By Zone and Bedroom Type
October 2002- St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1- Core	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 2- Remainder	**	**	N/U	N/U	$689	$715	$758	$773	$731	$751
Zone 1&2-St.Catharines City	**	**	N/U	N/U	$689	$715	$762	$781	$735	$757
Zone 3 -core	N/U	N/U	N/A	**	**	**	**	**	$669	$659
Zone 4- Remainder	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3&4 -Niagara Falls City	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5- Welland	N/U	N/U	**	**	**	**	$689	$701	$676	$689
Zone 6- Other Areas	**	N/U	**	N/U	N/A	**	N/A	**	**	**
Zone 7- Fort Erie	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	$677	$686
St.Catharines-Niagara CMA	**	**	**	**	**$673**	**$687**	**$715**	**$720**	**$692**	**$708**

Table 6

Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3- 5 units	2.2	7.7	7.0	5.5	2.2	5.5	2.6	4.5	4.2	5.5
6-19 units	1.7	4.3	2.4	3.4	2.5	2.9	**	**	2.5	3.2
20-49 units	**	**	1.7	1.7	0.9	1.6	4.3	0.8	1.4	1.6
50-99 units	0.0	0.0	0.8	1.7	0.9	1.2	1.4	1.2	0.8	1.4
100 plus units	3.4	**	1.4	0.9	1.3	0.7	0.7	1.1	1.3	0.8
St.Catharines-Niagara CMA	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.4**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

Table 7 : Number of Row Units- Vacant and Total (Universe)

Number of Row Units By Zone and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1- Core	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 2- Remainder	**	**	N/U	N/U	9	118	11	204	20	323
Zone 1&2-St.Catharines City	**	**	N/U	N/U	9	118	11	220	20	339
Zone 3 -core	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	1	28
Zone 4- Remainder	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3&4 -Niagara Falls City	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5- Welland	N/U	N/U	**	**	**	**	1	172	2	194
Zone 6- Other Areas	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Zone 7- Fort Erie	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	0	24
St.Catharines-Niagara CMA	**	**	**	**	**11**	**222**	**16**	**682**	**29**	**928**

Table 8

Apartment Average Rents by Structure Size and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3- 5 units	$387	$382	$465	$467	$557	$559	$672	$647	$524	$522
6-19 units	$420	$413	$515	$530	$619	$626	**	**	$565	$578
20-49 units	**	**	$601	$615	$680	$700	$736	$784	$656	$672
50-99 units	$473	$470	$652	$656	$754	$779	$850	$895	$720	$735
100 plus units	$469	**	$611	$636	$718	$738	$845	$876	$685	$708
St.Catharines-Niagara CMA	**$424**	**$431**	**$569**	**$583**	**$680**	**$695**	**$761**	**$786**	**$635**	**$650**

Table 9

Publicly Initiated Units
Vacant and Total (Universe) by Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Apartments	0	163	1	3023	5	1066	2	421	8	4673
Row Units	0	12	1	24	6	524	13	1177	21	1737

Table 10

Apartment Vacancy Rates by Structure Year of Completion and Bedroom Type
October 2002-St.Catharines-Niagara CMA

Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		3+ Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No date available	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Pre-1940	**	**	1.1	6.6	3.3	6.2	**	**	1.9	6.5
1940-1959	1.6	6.1	8.7	3.6	2.1	4.0	**	2.6	4.8	3.9
1960-1974	3.2	0.4	1.8	2.4	1.5	1.5	1.8	2.1	1.7	1.8
1975-1984	0.0	0.0	1.0	0.8	0.9	1.2	3.0	1.2	1.1	1.1
After 1985	0.0	2.8	2.0	2.0	1.7	2.5	**	**	1.9	2.7
St.Catharines-Niagara CMA	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.4**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken to represent policies of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) or reflect the views of CMHC. In no event will CMHC be liable for any loss or damages arising out of or in connection with the information, analyses or opinions contained in this publication.

APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

St. Catharines-Niagara

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2002

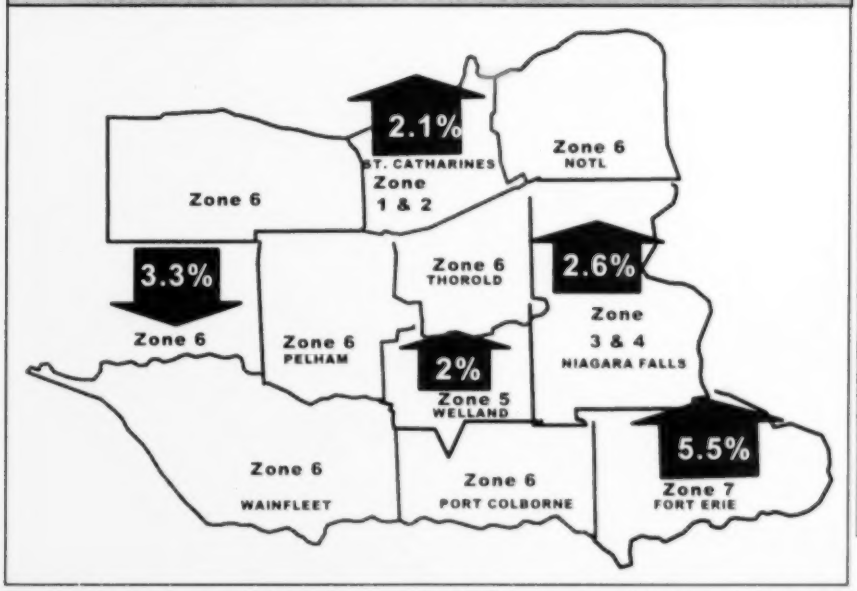
ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation sur le marché locatif est passé de 1,9 en octobre 2001 à 2,4 % en octobre 2002. Ce chiffre masque toutefois les fluctuations de taux d'une zone d'enquête à l'autre. Une étude approfondie des données brosse en effet un tableau constrastant entre les zones. Par ailleurs, le taux d'inoccupation observé en 2002 met fin à six baisses annuelles consécutives dans la RMR. Le nombre de logements vacants et l'univers locatif influent sur le taux d'inoccupation. À l'échelon de la RMR, le volume de logements inoccupés est passé de 316 à 387. Quant au parc locatif, il est descendu de 16 238 à 16 193 habitations. Ces chiffres ont fait monter le taux d'inoccupation. En

SOMMAIRE

1 Légère hausse du taux d'inoccupation
2 Faits saillants
3 St.Catharines-Niagara : 5e taux d'inoccupation en importance en Ontario
3 Vue d'ensemble
4 Aperçu national
4 Sous-marches : faits saillants
7 Loyers moyens
8 Double cohorte
8 Perspectives pour 2003
Tableaux statistiques
9 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
10 Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
10 Nombre d'app. vacants et nombre total d'app. (univers)
11 Taux d'inoccupation des logements en rangée selon la zone et le nombre de ch.
11 Loyer moyen des logements en rangée
11 Taux d'inoccupation des app. selon la taille de l'imm. et le nombre de chambres
12 Nombre de log. en rangée vacants et nombre total de log. en rangée (univers)
12 Loyer moyen des app. selon la taille de l'imm. et le nombre de chambres
12 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble
12 Logements d'initiative publique

SOUS-MARCHÉS LOCATIFS - 2002



Centre d'affaires de l'Ontario - SCHL, Analyse de marché
Nash Peerbocus
Tél. : (416) 218-3424 Téléc. : (416) 218-3314
npeerboc@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

MODIFICATIONS
Canada

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation dans la RMR est passé de 1,9 en 2001 à 2,4 % en 2002. On a relevé le taux le plus faible (2 %) à Welland, et le plus élevé (5,5 %), à Fort Erie.

Les taux d'inoccupation nettement plus élevés dans les anciens appartements ont biaisé le taux moyen dans la RMR.

Le loyer moyen a progressé de 2,4 %. La hausse la plus marquée à cet égard a été relevée à Fort Erie (8,5 %). En revanche, les loyers ont fléchi de 0,8 % dans la zone 3 (centre-ville de Niagara Falls).

Le nombre de logements vacants a augmenté de 18 %, et le parc locatif a diminué de 0,3 %, ce qui indique que le repli du taux d'inoccupation tient à l'évolution de la demande.

Le contexte macroéconomique à court et à moyen terme est propice à un fléchissement des taux d'inoccupation en 2003.

outre, l'emploi et les revenus ont considérablement augmenté dans la région. La combinaison des bas taux hypothécaires, de la baisse connexe des frais de possession et de la performance exceptionnelle du marché du travail, a permis aux locataires d'accéder à la propriété. Ces facteurs ont par la suite contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Les données de recensement témoignent de la courbe ascendante du taux de propriétaires pendant les périodes de bas taux hypothécaires. Entre 1996 et 2001, les taux hypothécaires ont avoisiné les creux historiques. Pendant cette période, le taux de propriétaires est passé de 71 à 73 %. De 46 475 en 1996, le nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans dans la RMR est descendu à 42 715 en 2001. En règle générale, on estime que ce groupe d'âges forme la population de locataires. Du point de vue exclusivement démographique, le nombre de locataires a diminué. De plus, les données du Recensement de 2001 indiquent qu'une forte proportion de jeunes adultes choisissent de demeurer au foyer familial. Entre 1996 et 2001, cette proportion est en effet passée de 44 à 48 %. Les causes éventuelles de cette hausse sont étudiées à la page 3. Ensemble, les deux tendances ci-dessus expliquent le fait que moins de jeunes adultes louent un logement qu'auparavant, ce qui fait monter le taux d'inoccupation.

LES PUBLICATIONS LOCALES VOUS DONNENT L'HEURE JUSTE SUR LES MARCHÉS DE L'HABITATION

Vous pouvez maintenant profiter du réseau d'économistes et d'analystes spécialisés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans 26 grands centres urbains. Nos publications sur les marchés de l'habitation locaux vous offrent les statistiques et les renseignements les plus complets sur le logement et les marchés du Canada.

La publication **Actualités habitation : Votre lien avec le marché de l'habitation** présente le sommaire des données et statistiques mensuelles sur 26 centres urbains, notamment des données sur les mises en chantier, les taux hypothécaires, les indicateurs économiques, le prix des logements neufs, les taux d'écoulement sur le marché et le stock de logements invendus selon le type de logement. De plus, ce rapport propose des analyses pertinentes sur les mouvements économiques et démographiques qui influent sur les marchés de l'habitation locaux. Il est publié mensuellement dans les grandes RMR, et tous les trimestres dans les petites RMR.

Le **Résumé des prévisions** présente une analyse de l'évolution récente des marchés de la revente et du neuf dans plus de 26 grands centres urbains, ainsi que des prévisions relatives à ces marchés. Les tendances du marché qui y sont décrites englobent l'activité S.I.A. locale, les prix moyens, le rapport entre les prix de vente et les prix d'inscription, les facteurs qui influent sur l'économie locale, les prévisions relatives aux mises en chantier et aux prix des logements neufs, le volume des ventes et les taux hypothécaires. Il est publié deux fois l'an dans les grands centres urbains.

Pour vous abonner, veuillez composer le 1 800 493-0059. Nous acceptons les cartes VISA, MasterCard et American Express. Bon nombre de nos publications d'analyse de marché sont maintenant offertes sur Internet. Visitez notre site Web, à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca ou téléphonez-nous au 1 888 246-6763 pour savoir comment vous prévaloir de ce service en ligne.

Tableau d'ensemble

Il y a, certes, un écart considérable entre le taux d'inoccupation des logements de construction récente et celui des logements anciens. De plus, le taux des logements relativement neufs est généralement de beaucoup inférieur à la moyenne de la RMR.

Par ailleurs, les taux sont moins élevés dans les grands ensembles. En effet, le taux d'inoccupation des immeubles comptant plus de 100 logements est passé de 1,3 % en 2001 à 0,8 % en 2002. Dans les immeubles comprenant de 3 à 5 logements, le taux a atteint 5,5 % en octobre 2002.

Le taux d'inoccupation élevé dans les appartements anciens et dans les petits immeubles a fait monter le taux global dans la région.

En octobre 2001, le taux d'inoccupation était en général plus bas qu'en 2002 dans toutes les zones. Cette année, les anciens appartements locatifs sont demeurés inoccupés, si bien que les taux ont augmenté, particulièrement dans la catégorie des logements de deux chambres situés dans les zones 3, 4 et 7, ainsi que dans celle des logements de une chambre dans la zone 2. Cette situation tient notamment au fait que les anciens ensembles offrent généralement moins de commodités que les immeubles construits récemment.

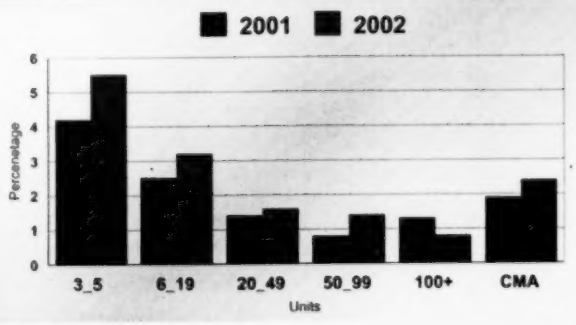
Les nouveaux ménages doivent choisir entre la location et l'achat d'un logement. Pour leur part, les ménages existants peuvent délaisser le marché locatif au profit du secteur des habitations pour propriétaires-occupants. Comme les taux hypothécaires ont avoisiné les niveaux les plus bas jamais enregistrés, un grand nombre de locataires ont accédé à la propriété. En fait, le taux de propriétaires est passé de 71 % en 1996 à 73 % en 2001.

Par ailleurs, la proportion accrue de jeunes qui choisissent de rester au foyer familial n'a rien fait pour réduire le nombre de logements inoccupés. En 1996, 44 % des personnes âgées entre 20 et 29 ans habitaient avec leurs parents comparativement à 48 % en 2001. Plusieurs facteurs expliquent cette situation. D'abord, les jeunes adultes qui ont un emploi préfèrent parfois posséder un véhicule et payer les primes d'assurance élevées qui s'y rattachent, plutôt que de louer un logement. Ce choix d'habiter à la maison familiale et de posséder un véhicule plutôt que de louer un appartement et d'utiliser le transport en commun, indique une nouvelle préférence. Ensuite, les loyers montent, bien qu'à un rythme ralenti. Les loyers relativement chers pourraient également avoir contribué à la hausse du nombre de jeunes adultes qui habitent au foyer familial. Enfin, les droits de scolarité n'ont cessé d'augmenter au cours des dix dernières années. Les étudiants, qui représentent une forte proportion de cette cohorte, ont peut-être décidé d'habiter avec leurs parents, dans le but de réduire au minimum leurs frais d'études.

Sur le plan démographique, le nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans est passé de 46 475 en 1996 à 42 715 en 2001. Cette baisse reflète la structure par âge de la population dans la région. La plus forte proportion de cette cohorte habite à St. Catharines. Il n'est donc pas surprenant que les taux d'inoccupation des logements de une et de deux chambres soient nettement inférieurs à St. Catharines (surtout dans la zone 2) en comparaison de la moyenne globale observée dans la RMR.

Le nombre d'emplois pour les jeunes augmente depuis le début janvier. Ce facteur peut avoir contribué à la baisse des taux d'inoccupation à St. Catharines ainsi qu'à Niagara Falls, ces agglomérations possédant la deuxième proportion de jeunes adultes en importance dans la RMR.

Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble



Vacancy rates by Census Metropolitan Area	Apartment		Row	
	2001	2002	2001	2002
Atlantic Region				
St. John's CMA	2.5	2.7	**	0
Halifax CMA	2.8	2.7	3.1	4.4
Saint John CMA	5.6	6.3	**	**
Quebec Region				
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.9	1.9	2.3
Montreal CMA	0.6	0.7	0.3	0.3
Quebec CMA	0.8	0.3	0	0.3
Sherbrooke CMA	2.3	1.8	1.9	0
Trois-Rivieres CMA	4.7	3	0	0
Ontario Region				
Hamilton CMA	1.3	1.6	0.9	1.2
Kingston CMA	1.5	0.9	0	1
Kitchener CMA	0.9	2.3	1.4	1.5
London CMA	1.6	2	2.5	1.7
Oshawa CMA	1.3	2.3	1	2
Hull CMA	0.6	0.5	0	0
Ottawa CMA	0.8	1.9	0.8	1.8
St. Catharines-Niagara CMA	1.9	2.4	2.8	3.1
Greater Sudbury CMA	5.7	5.1	8.5	4.7
Thunder Bay CMA	5.8	4.7	5.5	3.4
Toronto CMA	0.9	2.5	0.7	3
Windsor CMA	2.9	3.9	1.9	3.6
Prairie Region				
Calgary CMA	1.2	2.9	1.2	2.6
Edmonton CMA	0.9	1.7	1.2	1.3
Regina CMA	2.1	1.9	0.8	1.7
Saskatoon CMA	2.9	3.7	3.1	4.3
Winnipeg CMA	1.4	1.2	2.3	1
British Columbia Region				
Abbotsford CMA	2.4	2	1.5	1.8
Vancouver CMA	1	1.4	0.7	1.3
Victoria CMA	0.5	1.5	0.4	1.3
All	1.1	1.7	1.4	2

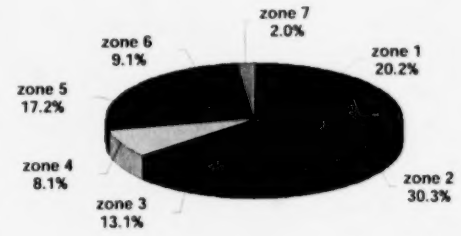
Comparaison au niveau national

Dans la province, St. Catharines-Niagara a enregistré le cinquième taux d'inoccupation des appartements en importance, se classant entre Oshawa (2,3 %) et Toronto (2,5 %). Par comparaison, les taux de Thunder Bay, du Grand Sudbury et de Windsor étaient plus élevés. En revanche, Kingston a connu le taux le plus faible, soit 0,9 %. À l'échelon national, la région s'est classée onzième parmi les 28 RMR.

Trois-Rivières et Victoria, qui possèdent une population légèrement plus âgée que St. Catharines-Niagara, ont affiché des taux d'inoccupation respectifs de 3 et de 1,5 % pour ce qui concerne les appartements.

À 3,1 %, le taux d'inoccupation des maisons en rangée à St. Catharines-Niagara, se classe quatrième parmi les douze RMR de l'Ontario, et 23e sur les 28 RMR canadiennes. Victoria et Trois-Rivières affichaient un taux inférieur à celui de St. Catharines-Niagara dans ce secteur.

Graphique A
Répartition des logements selon la zone



Sous-marchés : faits saillants

Le taux d'inoccupation global pour la région se situe à 2,4 %, mais les principaux sous-marchés présentent un tableau différent. Soixante et onze pour cent du marché locatif se trouve dans les zones de 1 à 4 (graphique A). Par ailleurs, le parc locatif est constitué à 89 % de logements de une et de deux chambres.

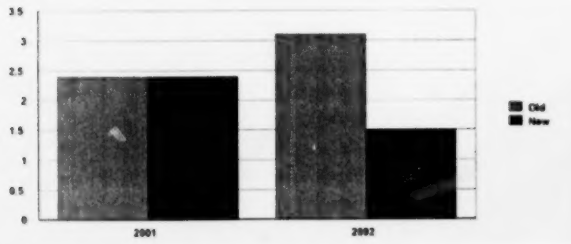
La répartition des données selon la zone et le nombre de chambres indique que les zones de 1 à 4 constituent le moteur de l'activité sur le marché locatif de la RMR. Une ventilation plus détaillée des données selon l'âge des logements permet d'approfondir l'analyse. En fait, un peu plus des deux tiers des logements locatifs ont été construits avant 1976. Dans ce qui suit, on désignera ces derniers, les anciens logements, et ceux qui ont été bâtis après 1976, les logements récents.

Zone 1 (Centre-ville de St. Catharines)

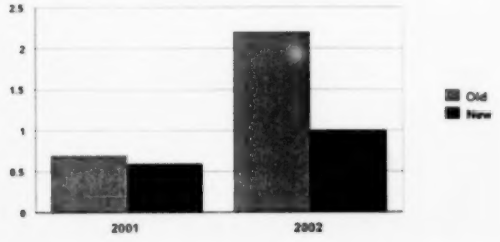
Le taux d'inoccupation global dans la zone 1 est demeuré pratiquement au même niveau, passant de 2,4 à 2,5 %. Le taux des anciens logements était de 3,1 %, et celui des récents, de 1,5 %. La situation était similaire pour les logements récents de 2 chambres.

L'activité sur le marché locatif se concentre à St. Catharines et à Niagara Falls

Taux d'inoccupation des logements anciens et récents situés dans la zone 1 - Graphique B



Taux d'inoccupation des logements anciens et récents situés dans la zone 2 - Graphique C



Puisque le marché est constitué en grande partie d'anciens logements, l'augmentation du taux d'inoccupation dans ce sous-segment a fait monter le taux global dans la zone 1.

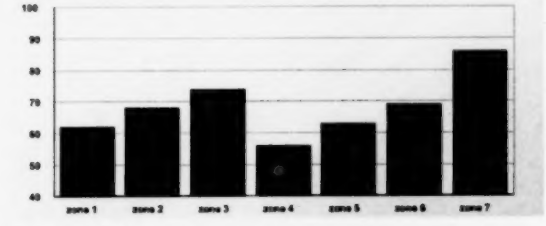
Zone 2 (Périphérie de St. Catharines)

En 2001, le taux d'inoccupation était de 0,7 % dans la zone 2. Cette conjoncture a nettement favorisé l'entrée sur le marché des propriétaires-bailleurs éventuels. Mais, comme on l'a indiqué précédemment, les bas taux hypothécaires ont aussi soutenu le mouvement vers l'accession à la propriété. Par conséquent, beaucoup de logements sont demeurés vacants.

Une fois de plus, la vive hausse des taux d'inoccupation dans les anciens logements a fait monter le taux global dans la zone 2. En fait, le taux des anciens logements était de 2,2 %, et celui des récents, de 1 %.

En ce qui a trait aux logements locatifs de trois chambres, la zone 2 représente 44 % du parc de la RMR. De 0,6 % en 2001, le taux d'inoccupation s'est établi à 1 % en 2002 dans cette catégorie : un niveau toujours largement inférieur à la moyenne observée dans la RMR. Bien que 29 habitations aient été ajoutées au parc locatif, ce dernier ne comptait que 2 logements vacants de plus, conséquence de la forte demande pour les logements de trois chambres dans la zone 2.

Pourcentage de logements bâtis avant 1976



Zone 3 et 4 (Niagara Falls)

Le taux global d'inoccupation est demeuré inchangé à 2,8 % dans cette zone. Le niveau de roulement a cependant été élevé. Au centre-ville de Niagara Falls, la croissance de l'emploi a été forte dans le secteur tertiaire. Le niveau d'emploi chez les jeunes ne cesse de progresser depuis janvier 2002. Cela a peut-être permis à de jeunes locataires de choisir un logement ancien de une chambre, relativement moins cher dans la région.

En raison du mouvement des locataires vers l'accession à la propriété au centre-ville, le taux d'inoccupation a augmenté dans la catégorie des logements de deux chambres qui se louent relativement plus chers.

Zone 5

Le taux d'inoccupation global, de 1,6 % en 2001, est passé à 2 % en 2002. Ce taux minimise la dynamique du marché dans cette zone. La demande à Welland est demeurée forte comme en témoigne le fléchissement du taux d'inoccupation des logements de une chambre. Toutefois, la concurrence provenant du marché des logements pour propriétaires-occupants, et la hausse ultérieure du taux d'inoccupation dans la catégorie des grands logements, ont entrainé une légère progression du taux global.

Logements en rangée locatifs

Sur le marché locatif, le total des logements en rangée est passé de 948 à 928 entre 2001 et 2002, et le volume d'habitations inoccupées, de 27 à 29. De 2,8 %, le taux d'inoccupation a ainsi monté à 3,2 % pendant la même période. La plupart des logements en rangée se trouvent dans la périphérie de St. Catharines et de Welland. Dans la zone 2, le nombre de logements en rangée vacants a grimpé, passant de 1 à 9 dans la catégorie des logements de deux chambres, et de 2 à 11 dans celle des trois chambres. À Welland, le nombre de logements en rangée de trois chambres inoccupés est passé de 10 à 1 en 2002.

Dans les secteurs des logements en rangée de deux et de trois chambres, les loyers ont augmenté de 2,1 et de 0,7 % respectivement pour s'établir à 687 $ et à 720 $. Toutes catégories confondues, le loyer moyen des logements en rangée locatifs a progressé de 2,3 %, pour atteindre 708 $, dans la RMR.

Appartements d'initiative publique

Le taux d'inoccupation des appartements aidés est passé de 0,5 en 2001 à 0,2 % en 2002. La baisse a surtout touché les appartements de deux chambres où le nombre de logements vacants est tombé de 16 à 5, et ceux des trois chambres, où le volume de logements inoccupés est passé de 8 à 2. Quinze appartements aidés de deux chambres et vingt de trois chambres ont été ajoutés au parc locatif.

Méthode d'enquête de la SCHL

Chaque année, en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles d'initiative privée. L'Enquête porte sur un échantillon tiré dans tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus offerts en location, l'Enquête de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue des propriétaires, des gestionnaires immobiliers ou des concierges. Elle est réalisée pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement vacant : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement, au moment de l'Enquête.

Loyer : Il s'agit du montant réel que paie le locataire pour son logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus sans entrée privée.

Ensemble de logements locatifs en rangée : Tout ensemble de trois logements et plus en rangée, avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration de nombreux propriétaires-bailleurs, gestionnaires immobiliers et concierges. Nous les remercions grandement de leur aide.

Loyers moyens dans la RMR

Il existe une interaction dynamique entre les loyers et les taux d'inoccupation. En règle générale, on peut s'attendre à une diminution des loyers lorsque le taux d'inoccupation augmente. Mais il n'en est pas toujours ainsi. En effet, sur le marché locatif, on constate souvent une viscosité au niveau des prix, parce que les propriétaires-bailleurs s'abstiennent fréquemment de majorer les loyers afin de conserver leurs locataires de longue date.

Ces facteurs latents permettent parfois de comprendre pourquoi les loyers n'ont pas augmenté ou, le cas échéant, pourquoi la majoration est inférieure au taux légal. Les facteurs du marché pourraient également permettre de préciser la cause de la hausse des loyers. Ainsi, les propriétaires-bailleurs peuvent faire assumer une partie ou la totalité de l'accroissement des frais d'exploitation (dont le chauffage) à leurs locataires.

Sur le sous-marché des logements de une chambre, les loyers ont augmenté de 2,5 %. Les plus fortes majorations à cet égard ont été relevées au centre-ville (3,5 %) et dans la périphérie de St. Catharines (3 %), ainsi qu'à Fort Erie (8,5 %). Dans le secteur des logements de deux chambres, les loyers ont progressé de 2,2 % en moyenne. La hausse a surtout touché St. Catharines (zones 1 et 2), la périphérie de Niagara Falls (zone 4), Welland (zone 5) et Fort Erie (zone 7).

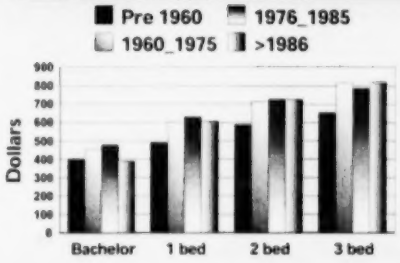
Fort Erie a connu la plus forte majoration des loyers

Fort Erie a par ailleurs enregistré la plus forte hausse des loyers (5,3 %). Au centre-ville de Niagara Falls, le loyer des logements de deux chambres a en fait régressé, à cause de la concurrence provenant du marché des habitations pour propriétaires-occupants.

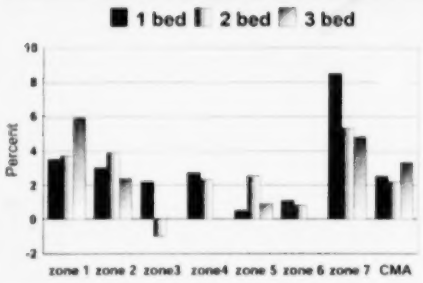
Sur le marché des logements de trois chambres, on a relevé la plus forte hausse des loyers (5,9 %) au centre-ville de St.Catharines, où le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,7 %. Ce taux élevé s'explique par le fait que les loyers étaient comparables aux charges de remboursement hypothécaires. Une fois l'inflation prise en compte, la hausse des loyers était de 0,5 % dans la RMR.

En ce qui concerne le niveau des loyers selon l'année d'achèvement de l'immeuble, la plus forte majoration a été enregistrée dans les logements construits entre 1960 et 1974. Les logements bâtis entre 1975 à 1984 se louaient les plus chers et affichaient les taux d'inoccupation les plus bas.

Loyers selon l'année de l'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres



Évolution des loyers 2001-2002



VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité. Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche, en composant le 1 800 668-2642 ou en visitant le site Web de la SCHL : www.cmhc-schl.gc.ca

Gros plan sur la double cohorte

Les répercussions de la double cohorte

En 1997, le gouvernement de l'Ontario a adopté un nouveau programme d'études secondaires sur quatre ans. En 2003, les diplômés de ce programme s'ajouteront à ceux des anciens cours préuniversitaires de l'Ontario (CPO) qui s'échelonnaient sur cinq ans, de sorte que le nombre de postulants dans les établissements postsecondaires grimpera. À court terme, cette double cohorte d'élèves exercera certes des pressions sur le nombre d'inscriptions aux niveaux collégial et universitaire. Le ministère de la Formation, des Collèges et des Universités estime que le nombre d'inscriptions dans les établissements postsecondaires augmentera de 78 000 d'ici 2005. À long terme, un autre important facteur démographique, à savoir l'expansion du groupe des 18 à 21 ans, influera également sur le volume des inscriptions. Selon les projections du ministère des Finances de l'Ontario, ce groupe d'âge atteindra un sommet de 710 000 personnes (5,3 % de la population ontarienne) autour de 2012. Dans la région de St.Catharines-Niagara, la Brock University et le Niagara College accueillent un nombre important des étudiants de l'enseignement postsecondaire. La Brock University prévoit que le nombre d'inscriptions atteindra 14 455 en 2003-2004, ce qui représente environ 1300 étudiants de plus par rapport à l'année précédente. On prévoit que, de ce nombre, 9 800 seront des étudiants à temps plein. Au Niagara College, le nombre d'élèves inscrits à temps plein, de 5 803 en 2002, augmentera vraisemblablement en 2003.

La Brock University peut accueillir 2 400 personnes en résidence. Selon les données historiques, 30 % des étudiants à cette université proviennent de la région du Niagara. La majorité de ces derniers habitent sans doute au foyer familial, tandis que le reste font la navette ou louent un logement. Pour sa part, le Niagara College peut accueillir 415 personnes en résidence. La demande de logements locatifs augmentera de toute évidence en septembre 2003. Puisque notre enquête est réalisée en octobre, l'accroissement de la demande influera sur les résultats et exercera des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation dans la région.

Perspectives pour 2003

Le 3 décembre, la Banque du Canada a laissé inchangé, à 2,75 %, le taux du financement à un jour. Le ralentissement du rythme de l'expansion économique au Canada pendant le deuxième semestre de 2002, la persistance des incertitudes de nature financière et géopolitique, ainsi que de la faiblesse de l'économie mondiale, sont certaines des raisons invoquées pour cette décision. Néanmoins, la Banque continue de prévoir un raffermissement de la croissance pendant la deuxième moitié de 2003. Tous ces facteurs donnent à penser que les taux hypothécaires demeureront bas à court et à moyen terme. Les gains importants enregistrés au chapitre de l'emploi et la croissance constante des revenus, combinés aux bas taux d'intérêt, continueront à favoriser les acheteurs éventuels de logements, ce qui étayera la hausse du taux de propriétaires. Le nombre de locataires provenant de ce groupe diminuera par la suite, et le taux d'inoccupation augmentera.

En revanche, à mesure que les taux progresseront à moyen et à long terme, la décélération prévue du marché de la revente stimulera l'activité dans le secteur locatif. Par ailleurs, la croissance de l'emploi des jeunes favorisera l'expansion de la demande de logements locatifs, tout comme le nombre accru d'étudiants dans la région en 2003. Ces facteurs exerceront des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation.

La dynamique entre les éléments susmentionnés déterminera ultérieurement le taux d'inoccupation et les loyers moyens dans la RMR. Le taux d'inoccupation fléchira en 2003, pour se situer à 2 %, tandis que les loyers augmenteront légèrement. On estime que le loyer des logements de deux chambres progressera de 2,2 % par rapport à 2001, pour se situer à 710 $.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	1.0	3.4	2.1	2.1	2.4	2.6	10.3	3.7	2.4	2.5
Zone 2 - Périphérie	0.0	11.4	0.7	2.6	0.7	1.0	0.6	1.1	0.7	1.9
Zones 1 et 2 - Ville de St. Catharines	0.6	6.4	1.3	2.4	1.3	1.6	2.1	1.5	1.4	2.1
Zone 3 - Centre-ville	**	**	5.9	3.0	0.5	2.9	**	**	2.8	2.8
Zone 4 - Périphérie	**	**	1.8	0.9	1.2	3.1	**	**	1.7	2.4
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	**	**	4.8	2.5	0.8	3.0	**	**	2.4	2.6
Zone 5 - Welland	0.0	1.2	2.6	2.1	1.4	1.5	0.3	4.6	1.6	2.0
Zone 6 - Autres secteurs	**	**	5.1	4.1	3.5	2.5	2.5	**	4.2	3.3
Zone 7 - Fort Erie	**	**	2.9	5.5	4.5	5.8	0.0	0.0	4.2	5.5
RMR de St. Catharines-Niagara	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.5**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

Tableau 2 : Loyer moyen des appartements

Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres (en dollars)
RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	421	439	567	587	679	704	750	794	612	638
Zone 2 - Périphérie	459	483	605	623	718	746	849	869	683	705
Zones 1 et 2 - Ville de St. Catharines	436	457	587	607	704	730	835	857	656	679
Zone 3 - Centre-ville	**	**	549	561	693	681	**	**	624	619
Zone 4 - Périphérie	**	**	593	609	679	695	**	**	660	681
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	**	**	561	572	687	687	**	**	637	642
Zone 5 - Welland	387	397	550	553	643	659	675	681	608	614
Zone 6 - Autres secteurs	**	**	522	528	632	637	675	**	593	601
Zone 7 - Fort Erie	**	**	482	523	561	591	663	695	519	555
RMR de St. Catharines-Niagara	**424**	**431**	**569**	**583**	**680**	**695**	**761**	**786**	**635**	**650**

Notes

A.A.U. : Aucun appartement dans l'univers.

S.O. : Sans objet, c'est-à-dire aucun appartement dans l'échantillon.

** Non disponible - pour raison de fiabilité ou de confidentialité.

Tableau 3 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

Nombre d'appartements selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	7	197	31	1455	37	1418	4	98	78	3168
Zone 2 - Périphérie	14	121	47	1782	25	2491	5	498	92	4892
Zones 1et 2 Ville de St.Catharines	20	318	78	3237	62	3909	9	596	170	8060
Zone 3 - Centre-ville	**	**	25	836	34	1174	**	**	60	2134
Zone 4 - Périphérie	**	**	3	281	27	854	**	**	31	1288
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	**	**	28	1117	61	2028	**	**	90	3422
Zone 5 - Welland	1	93	21	1000	22	1455	12	260	56	2808
Zone 6 - Autres secteurs	**	**	20	496	22	863	**	**	50	1509
Zone 7 - Fort Erie	**	**	10	187	10	181	0	12	22	394
RMR de St. Catharines-Niagara	**24**	**587**	**157**	**6037**	**177**	**8436**	**28**	**1133**	**387**	**16193**

Tableau 4

Taux d'inoccupation des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 2 - Périphérie	**	**	A.A.U.	A.A.U.	0.8	7.6	0.9	5.4	0.9	6.2
Zones 1 et 2 -Ville de St.Catharines	**	**	A.A.U.	A.A.U.	0.8	7.6	0.9	5.0	0.9	5.9
Zone 3 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	0.0	3.6
Zone 4 - Périphérie	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Welland	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	5.8	0.6	6.7	1.0
Zone 6 - Autres secteurs	**	A.A.U.	**	A.A.U.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - Fort Erie	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0.0	0.0
RMR de St. Catharines-Niagara	**	**	**	**	**0.9**	**5**	**3.4**	**2.4**	**2.8**	**3.1**

Tableau 5

Loyer moyen des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres (en dollars)

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 2 - Périphérie	**	**	A.A.U.	A.A.U.	689	715	758	773	731	751
Zones 1 et 2 -Ville de St.Catharines	**	**	A.A.U.	A.A.U.	689	715	762	781	735	757
Zone 3 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	669	659
Zone 4 - Périphérie	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Welland	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	689	701	676	689
Zone 6 - Autres secteurs	**	A.A.U.	**	A.A.U.	S.O.	**	S.O.	**	**	**
Zone 7 - Fort Erie	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	677	686
RMR de St. Catharines-Niagara	**	**	**	**	**673**	**687**	**715**	**720**	**692**	**708**

Tableau 6

Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Nombre de logements	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	2.2	7.7	7.0	5.5	2.2	5.5	2.6	4.5	4.2	5.5
De 6 à 19 logements	1.7	4.3	2.4	3.4	2.5	2.9	**	**	2.5	3.2
De 20 à 49 logements	**	**	1.7	1.7	0.9	1.6	4.3	0.8	1.4	1.6
De 50 à 99 logements	0.0	0.0	0.8	1.7	0.9	1.2	1.4	1.2	0.8	1.4
100 logements et plus	3.4	**	1.4	0.9	1.3	0.7	0.7	1.1	1.3	0.8
RMR de St. Catharines-Niagara	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.4**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

Tableau 7 : Nombre de logements en rangée vacants et nombre total de logements en rangée (univers)

Nombre de logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 2 - Périphérie	**	**	A.A.U.	A.A.U.	9	118	11	204	20	323
Zones 1 et 2 -Ville de St.Catharines	**	**	A.A.U.	A.A.U.	9	118	11	220	20	339
Zone 3 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	1	28
Zone 4 - Périphérie	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 3 et 4 - Ville de Niagara Falls	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Welland	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	1	172	2	194
Zone 6 - Autres secteurs	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - Fort Erie	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0	24
RMR de St. Catharines-Niagara	**	**	**	**	**11**	**222**	**16**	**682**	**29**	**928**

Tableau 8

Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres (en $)

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Nombre de logements	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	387	382	465	467	557	559	672	647	524	522
De 6 à 19 logements	420	413	515	530	619	626	**	**	565	578
De 20 à 49 logements	**	**	601	615	680	700	736	784	656	672
De 50 à 99 logements	473	470	652	656	754	779	850	895	720	735
100 logements et plus	469	**	611	636	718	738	845	876	685	708
RMR de St. Catharines-Niagara	**424**	**431**	**569**	**583**	**680**	**695**	**761**	**786**	**635**	**650**

Tableau 9

Logements d'initiative publique

Nombre de logements vacants et nombre total de logements (univers) selon le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Catégorie	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Appartements	0	163	1	3023	5	1066	2	421	8	4673
Logements en rangée	0	12	1	24	6	524	13	1177	21	1737

Tableau 10

Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de St. Catharines-Niagara

Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	1.1	6.6	3.3	6.2	**	**	1.9	6.5
1940-1959	1.6	6.1	8.7	3.6	2.1	4.0	**	2.6	4.8	3.9
1960-1974	3.2	0.4	1.8	2.4	1.5	1.5	1.8	2.1	1.7	1.8
1975-1984	0.0	0.0	1.0	0.8	0.9	1.2	3.0	1.2	1.1	1.1
Après 1985	0.0	2.8	2.0	2.0	1.7	2.5	**	**	1.9	2.7
RMR de St. Catharines-Niagara	**1.8**	**4.2**	**2.5**	**2.6**	**1.5**	**2.1**	**2.4**	**2.5**	**1.9**	**2.4**

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité